

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 420.000 K.K.

89

DE HAVIK

ALMELO

0546-212121
info@marijke**makelaardij**.nl
marijke**makelaardij**.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
HALF VRIJSTAAND

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1982

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 153 m²

INHOUD:
CIRCA 537 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
260 m²



OMSCHRIJVING

Stijlvol wonen, royaal genieten en spelen voor de deur

Een heerlijk gezinshuis met sfeer. Veel ruimte. Een woonkeuken waar je spontaan langer blijft zitten. En voor de kinderen? Die hoeven de straat nauwelijks over voor hun eigen speelparadijs.

Deze royale en aan de achterzijde uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis uit 1982 ligt op een ontzettend fijne plek in het Windmolenbroek. Rustig, groen en kindvriendelijk, met uitsluitend bestemmingsverkeer en aan de voorzijde vrij uitzicht over een royaal speel- en groenplantsoen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is bovendien een heerlijk ruim leefgedeelte ontstaan, met volop plek voor de royale woonkeuken en eethoek.

Maar ook binnen geeft deze woning je een fijn gevoel. Tussen 2018-2023 is er op veel punten geïnvesteerd in comfort, uitstraling en woonplezier. Je treft in huis o.a. een fantastische woonkeuken, vloerverwarming, een stijlvolle visgraat PVC-vloer, modern sanitair, 3 slaapkamers op de 1e etage, een 4e slaapkamer inclusief dakkapel en dakraam op zolder, 16 zonnepanelen en een voormalige garage die deels is ingericht als prachtige salon.

Oftewel: zoek je een woning die voor bijna instapklaar is, hou je van sfeer én wil je vooral niet eerst maanden verbouwen voordat je kunt genieten? Dan zou dit zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

Binnenkomen met stijl

En dat begint eigenlijk al zodra je binnenstapt.

Een deel van de oorspronkelijke garage, met behoudt van een mooie (fietsen)berging, is bij de entree betrokken, waardoor hier een verrassend royale hal is ontstaan. De moderne kleuren, zwarte deuren en kozijnen en de in 2023 vernieuwde visgraat PVC-vloer geven meteen de toon aan.

Hier vind je onder meer de trapopgang en de modern afgewerkte toiletruimte met vrijhangend closet.

Fris. Stoer. Verzorgd. Precies de uitstraling die je vervolgens door vrijwel de hele begane grond terugziet.

Wonen

De woonkamer ligt aan de voorzijde en voelt heerlijk ruim en tegelijkertijd heel behaaglijk. De grote raampartijen zorgen voor volop daglicht en geven zicht richting het groen en de speeltuin voor de deur. Een plek waar je vanuit je eigen woonkamer letterlijk kunt zien waar de kinderen spelen.

En dan die houtkachel. Die brengt precies dat beetje extra warmte en gezelligheid waardoor deze zithoek direct uitnodigt tot lange avonden op de bank.

De in 2023 gelegde PVC-vloer in visgraat loopt mooi door over de begane grond. In combinatie met de rustige kleuren, zwarte details en stijlvolle afwerking ontstaat een modern geheel dat tegelijkertijd warm blijft aanvoelen.

Bovendien beschikt de begane grond over vloerverwarming als hoofdverwarming en is de vloer in 2018 aanvullend geïsoleerd.

Eten & kokenkoken

Loop je richting de achterzijde, dan opent het huis zich verder.

Hier is in de aanbouw een geweldige leefruimte ontstaan met volop plek voor een grote eettafel én een royale woonkeuken. En dit is er eentje.

De keuken werd in 2018 vernieuwd en is uitgevoerd in een stoere donkere kleurstelling met een groot werk-/spoeleiland, veel kast- en werkruimte en diverse inbouwapparatuur. De bar aan het eiland maakt het bovendien zo'n plek waar iemand vanzelf even aanschuift terwijl er

Dankzij de grote raampartijen en de dubbele schuifpui staat deze ruimte samen met het eetgedeelte zo mooi en organisch in verbinding met de achtertuin. De eettafel vormt daarbij het subtiele middelpunt tussen keuken en woonkamer.

Ontbijten met het gezin, uitgebreid tafelen met vrienden of op vrijdagmiddag alvast het weekend beginnen aan het eiland: hier kan het allemaal.

Werken aan huis

En dan hebben we nog een heel leuke extra.

De oorspronkelijke garage is opnieuw ingedeeld. Een deel is gebruikt om de entree van de woning te vergroten, een praktisch gescheiden (fietsen)berging én het overige gedeelte is afgewerkt als een professioneel salon. De afwerking is verzorgd en heeft echt een eigen karakter. Perfect dus voor een kapper, nagelstylist, schoonheidsspecialist of andere ondernemer die graag vanuit huis werkt. Maar net zo gemakkelijk maak je hier een fijne kantoorruimte, praktijkkamer, hobbyruimte of speelkamer van.

Een bijzonder praktisch onderdeel van het huis dat veel verschillende mogelijkheden biedt.

Eerste verdieping

Ook boven is de woning verzorgd en rustig afgewerkt.

Hier bevinden zich drie mooie slaapkamers, waaronder een prettige ouderslaapkamer en twee goede kinder-, werk- of logeerkamers.

In 2023 zijn ook op deze verdieping moderne vloeren gelegd en is de trap vanaf de begane grond opnieuw gestoffeerd. Hierdoor sluit de eerste verdieping qua uitstraling mooi aan op de begane grond.

Badkamer

De badkamer werd, net als de keuken en het toilet, in 2018 vernieuwd.

Een moderne ruimte met een royale inloopdouche, dubbele wastafelmeubel, 2e vrijhangend toilet waarbij het geheel is voorzien van elektrische vloerverwarming. De combinatie van grote grijsinten, houtlook en zwarte kranen geeft de badkamer een stoere maar tijdloze uitstraling.

Het grote dakraam brengt bovendien verrassend veel daglicht naar binnen.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich de royale vierde slaapkamer. Dankzij een grote dakkapel én een extra dakraam is dit een verrassend lichte en ruime verdieping. En dit is precies waar die 'bijna instapklaar' vandaan komt.

De ruimte is namelijk al volop bruikbaar als slaapkamer, maar vraagt nog om de laatste afwerking. De basis is er. De ruimte is er. Het daglicht is er. Binnen 1 weekend afgerond!

Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig.

Buitenleven

Ook buiten is er alle ruimte om te genieten.

De achtertuin op het oosten is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote sierbestrating, maar gelukkig zonder dat het groen vergeten is. O.a. de borders brengen kleur & sfeer en zorgen ervoor dat de tuin prettig en levendig aanvoelt.

Voor een goede afwatering is bovendien drainage aangelegd.

Achter in de tuin staat de in 2019 gerealiseerde overkapping. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een barbecue met vrienden of gewoon even koffie in de ochtendzon. De kunststof vlonders zorgen daarbij voor een duurzame en onderhoudsvriendelijke basis.

Direct achter de woning is eveneens volop ruimte voor een groot terras.

Een tuin waarin je vooral hoeft te kiezen waar je gaat zitten.

Duurzaam & comfortabel

Ook technisch is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd. De woning beschikt over 16 zonnepanelen uit 2018/2019, met een vermogen van circa 320 Wp per paneel.

De Intergas HR-combiketel uit 2018 is eigendom en verzorgt verwarming en warm water. In combinatie met de vloerverwarming, aanvullende vloerisolatie en overige isolerende voorzieningen resulteert dit in energielabel B.

Het buitenschilderwerk werd in 2024 uitgevoerd.

Locatie

En dan die plek.

De Havik ligt in een rustig en groen gedeelte van het Windmolenbroek. Voor de woning ligt een groot speel- en groenplantsoen waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen. Geen druk doorgaand verkeer, maar vooral bestemmingsverkeer.

Basisscholen, winkels en het winkelcentrum liggen dichtbij en binnen enkele autominuten bereik je de belangrijke uitvalswegen.

Ook het Twentekanaal ligt dichtbij. Ideaal voor een rondje wandelen, hardlopen, fietsen of even met de hond naar buiten.

Rustig wonen dus, zonder dat je iets hoeft in te leveren op bereikbaarheid.

Bijzonderheden: Bouwjaar 1982 , perceel van circa 260 m² , woonoppervlakte ca 153, royale helft van dubbel woonhuis, gemoderniseerd vanaf 2018, luxe woonkeuken uit 2018, badkamer en toilet vernieuwd in 2018, vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond, begane grondvloer aanvullend geïsoleerd in circa 2018/2019, vier prachtige slaapkamers, voormalige garage deels bij entree betrokken / deels ingericht als berging en een professionele salon, ideaal voor werken of praktijk aan huis, 16 zonnepanelen uit 2018/2019, circa 320 Wp per paneel / totaal circa 5.120 Wp, energielabel B, Intergas HR-combiketel uit 2018, eigendom, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024, onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin, ruime eigen oprit, vrij uitzicht over speel-/ groenplantsoen, rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, Twentekanaal, scholen, winkelcentrum en uitvalswegen dichtbij

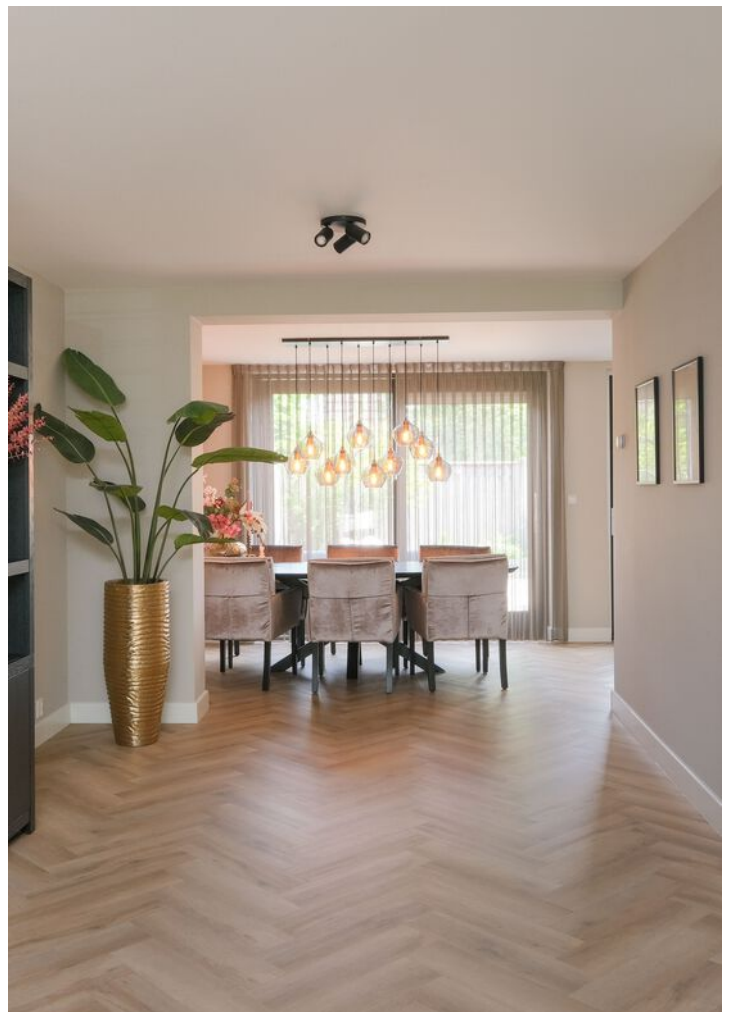
Kortom, je nieuwe thuis wacht op je! Wanneer kom je kijken?

Afmetingen: voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. De informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte zijn indicatief. Deze presentatie alsook onze uitingen op o.a. FB of Instagram zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



'EEN HUIS OM
METEEN
VERLIEFD OP
TE WORDEN'

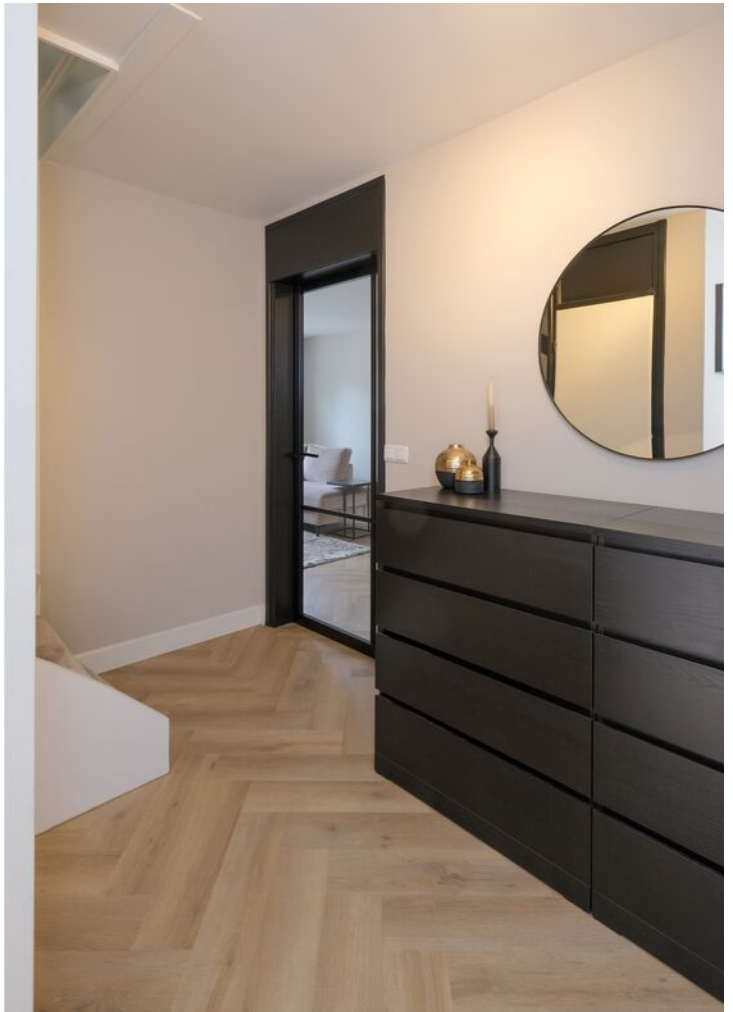






















PLATTEGROND

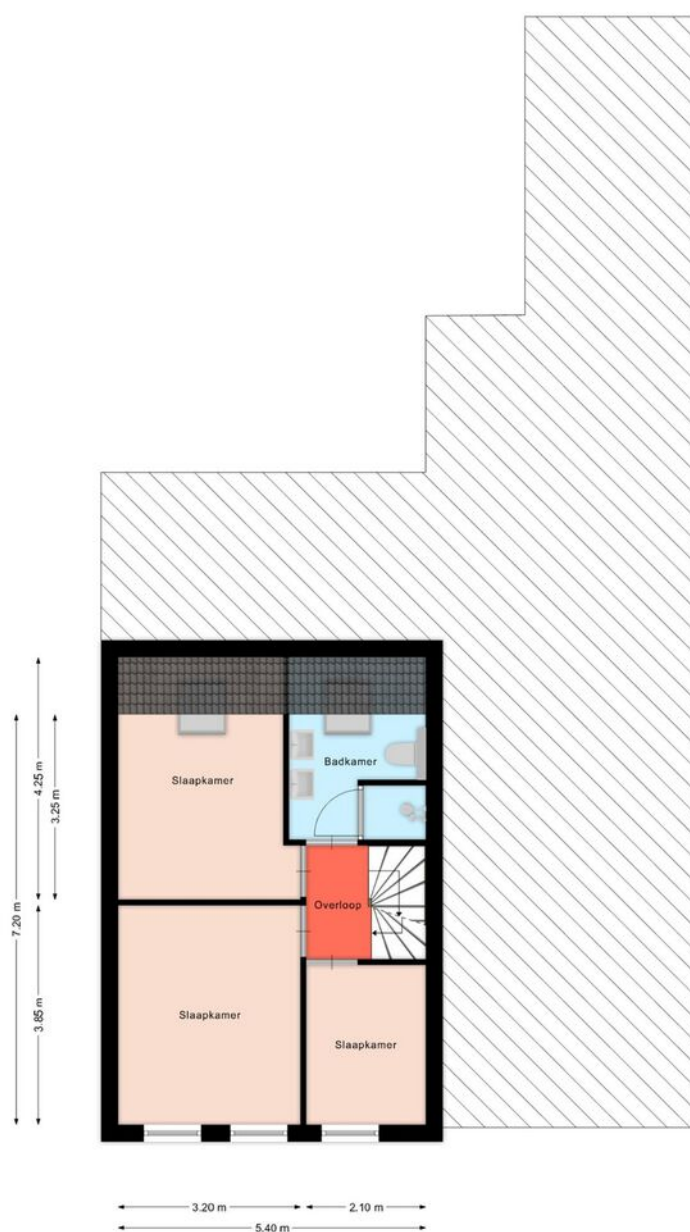
De Havik 89 Almelo



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© mooiefoto.nl

PLATTEGROND

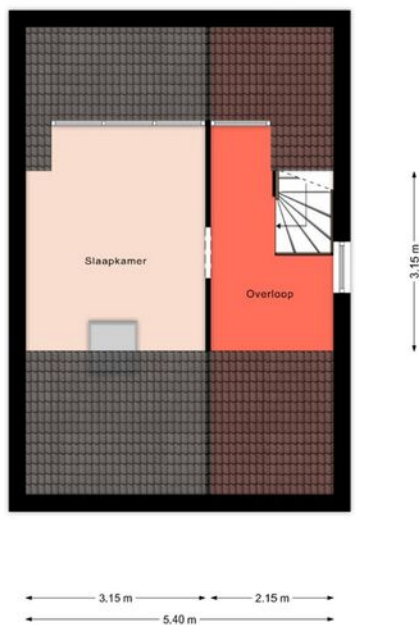
De Havik 89 Almelo



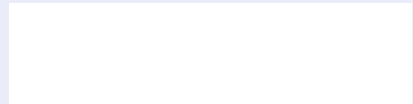
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© mooiefoto.nl

PLATTEGROND

De Havik 89 Almelo



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© moolefoto.nl



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

De Havik 89

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Gaat mee
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
		0	

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	0	Kan worden overgenomen
Gordijnrails	0	Gaat mee
Gordijnen	0	Gaat mee
Rolgordijnen	1	Kan worden overgenomen
Gordijnen	1	Kan worden overgenomen

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee

Wasdroger	Gaat mee
-----------	----------

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Koelkast schuur	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kledingkast slaapkamer	Kan worden overgenomen

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

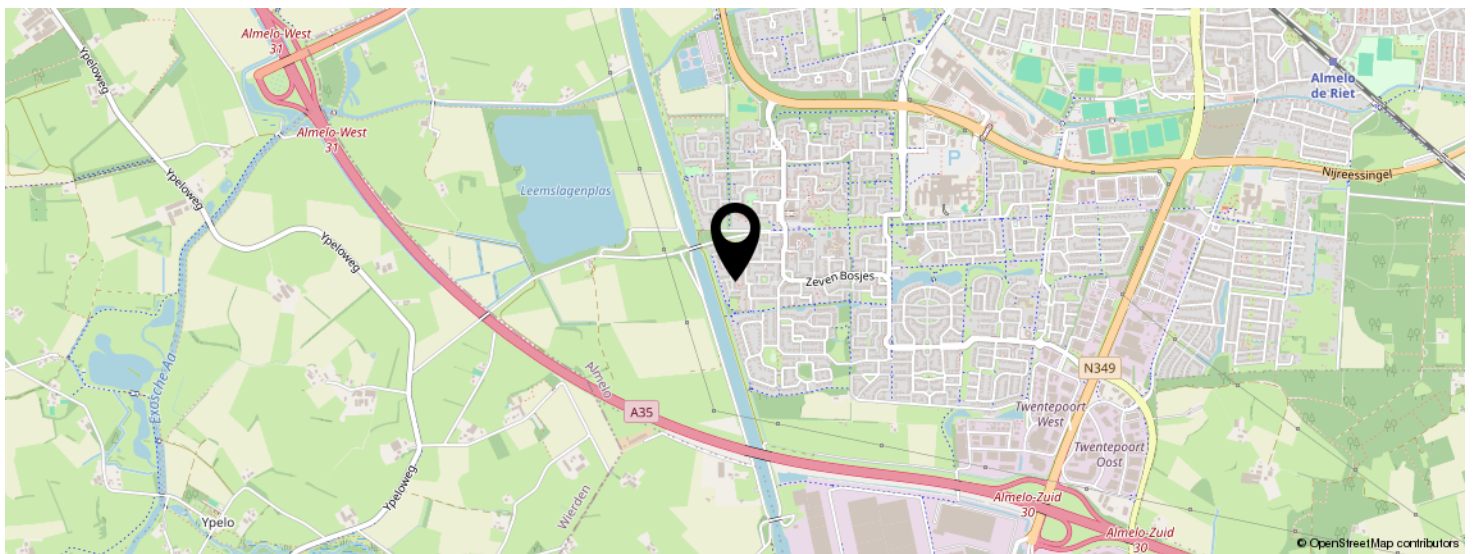
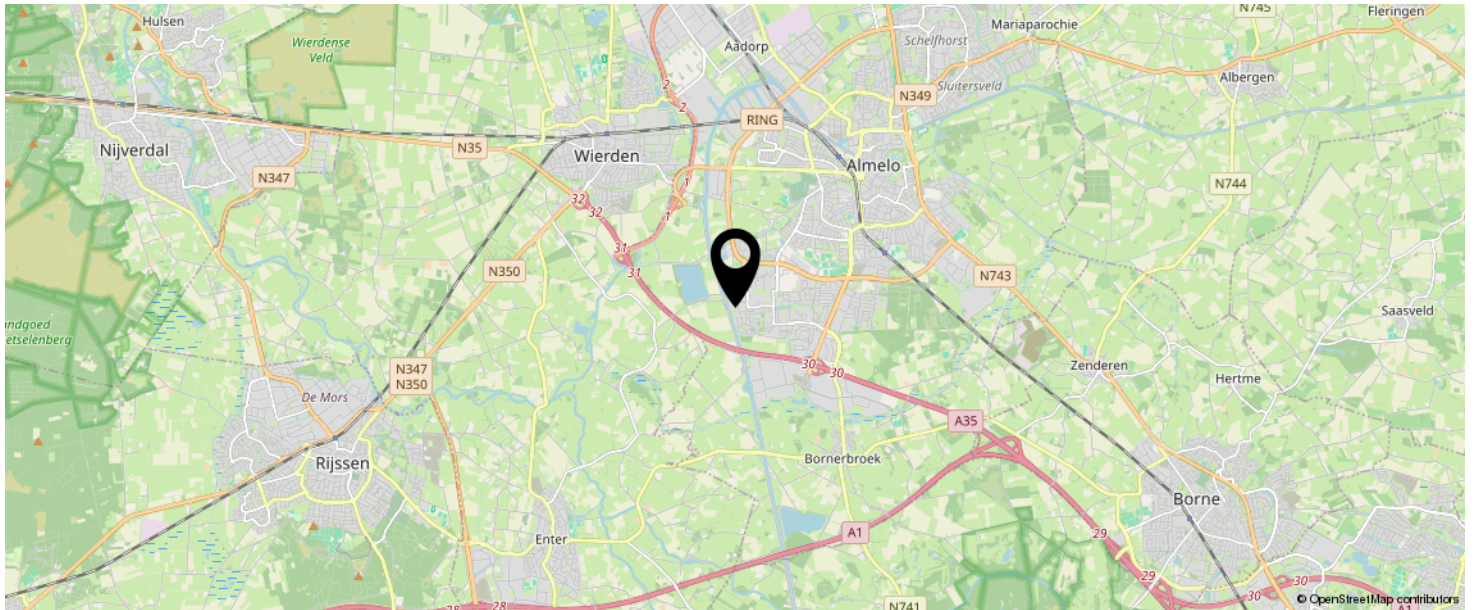
Aanvullende opmerkingen:

Mochten de kopers interesse hebben in de eettafel, eetkamerstoelen, lamp boven eettafel en/of de zwarte kast in de woonkamer, dan kunnen deze overgenomen worden.

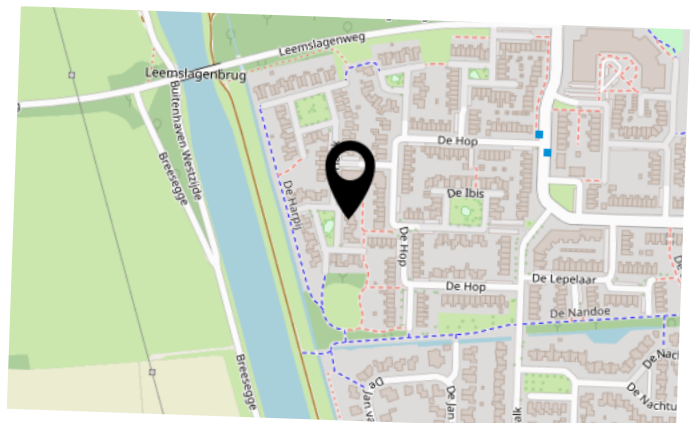
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

marijke. makelaardij

Campus Dreesz Egbert Gorterstraat 6
(2e etage)

7607 GB, Almelo

0546-212121

info@marijke.makelaardij.nl

marijke.makelaardij.nl

marijke.
makelaardij